

---

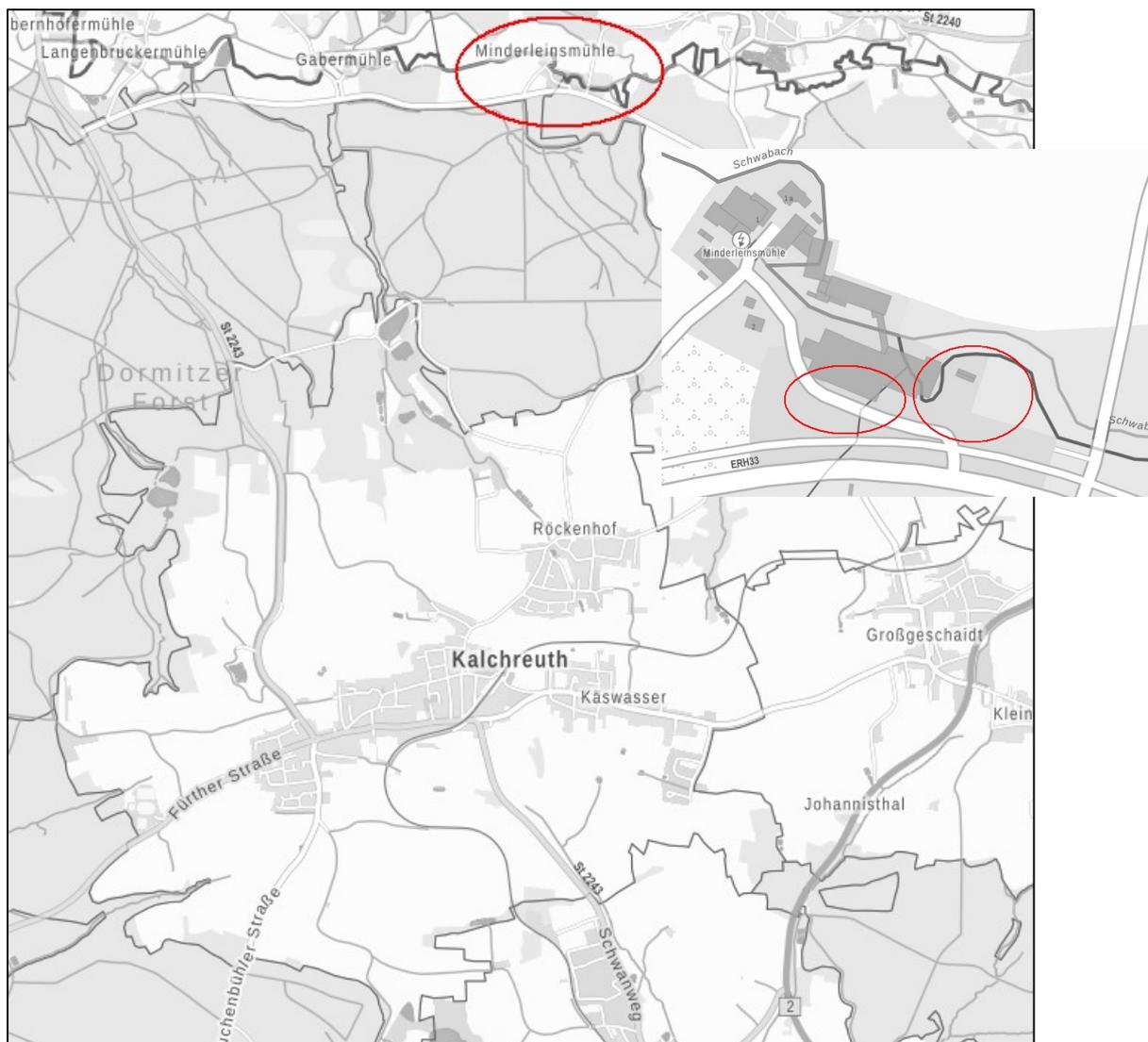
# Gemeinde Kalchreuth

## 10. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan – Bereich Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 33

### „Minderleinsmühle“

---

Begründung mit Umweltbericht **Vorentwurf vom 14.03.2024**



**Bearbeitung:**  
Günther Sachs, Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

---

**UNGLAUB-SACHS-SEUSS**

GESELLSCHAFT BERATENDER INGENIEURE  
FÜR BAUWESEN mbH

ZUM KUGELFANG 17 - 21, 95119 NAILA

Tel.: +49 9282/939-0

Fax: +49 9282/939-21

e-mail: u-s-s @ t-online.de

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSDESCHEIBUNG	4
2. LAGE DES PLANUNGSGBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	6
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL / ALTERNATIVENPRÜFUNG	7
5. PLANUNGSINHALT	8
6. ERSCHLIESSUNG	8
7. IMMISSIONSSCHUTZ	9
8. DENKMALSCHUTZ	9
9. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	10
10. ARTENSCHUTZPRÜFUNG	11

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
1. EINLEITUNG	13
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	13
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	13
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELT- ZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	14
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	14
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14

## A Allgemeine Begründung

### 1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

#### Planungsanlass

Im Gebiet der Gemeinde Kalchreuth befindet sich das Anwesen „Minderleinsmühle“.

Die Minderleinsmühle wurde im Grenzbereich der Gemeinden Kalchreuth, Unterschöllnbach und Kleinsendelbach errichtet. Der historische Kern der Minderleinsmühle liegt im Gemeindebereich Kalchreuth. Einzelne Erweiterungsgebäude wurden gemeindegrenzüberschreitend errichtet.

Ein kleiner Teil der Gebäude und Betriebsgrundstücke des Anwesens „Minderleinsmühle“ liegt in der Gemarkung Kleinsendelbach und somit im Landkreis Forchheim und damit im Regierungsbezirk Oberfranken.

Ein weiterer Teil der Betriebsgrundstücke des Anwesens „Minderleinsmühle“ liegt in der Gemarkung Unterschöllnbach und somit im Landkreis Erlangen-Höchststadt und damit im Regierungsbezirk Mittelfranken.

Die Historie der Minderleinsmühle reicht in das 13. Jahrhundert zurück. Aus der ursprünglichen Getreidemühle hat sich insbesondere in den letzten 40 Jahren ein bedeutender und anerkannter Betrieb für die Herstellung und Verarbeitung von ökologischen Lebensmitteln entwickelt.

**Um die Entwicklung der Minderleinsmühle langfristig zu sichern und der Minderleinsmühle eine Perspektive zum Verbleib am Standort zu bieten, hat die Gemeinde Kalchreuth auf Antrag der Minderleinsmühle beschlossen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Rahmenbedingungen für die zukünftige Betriebsentwicklung festzusetzen.**

Zur einfacheren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens haben die Gemeinden Kalchreuth und Eckental eine Veränderung der Gemeindegrenze vereinbart, damit alle für die Erweiterung benötigten Grundstücke im Bereich der Gemeinde Kalchreuth liegen.

Die Rechtsanordnung zur Veränderung der Gemeindegrenze Kalchreuth / Eckental wurde mit Wirkung zum 1. März 2024 erlassen und am 15. Februar 2024 bekanntgemacht.

Da die weitere Entwicklung der Minderleinsmühle im Gemeindebereich Kalchreuth erfolgen wird, erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Betriebsgrundstücke im Bereich der Gemeinde Kalchreuth.

#### Vorhabensbeschreibung

**Für die weitere Betriebsentwicklung zeichnen sich 3 zeitliche und inhaltliche Abschnitte ab:**

#### **Erstes Maßnahmenpaket zur Sicherung des Betriebes am Standort:**

Die Umsetzung dieser Ziele bedeutet primär die Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Lagergebäude in östlicher Richtung sowie diverse Umbauten im Bestand.

#### **Zweites Maßnahmenpaket zur Weiterentwicklung des Betriebes am Standort:**

Die Umsetzung dieser Ziele bedeutet die Errichtung eines Gebäudekörpers durch Anbau an das vorhandene Produktionsgebäude in südlicher Richtung.

#### **Drittes Maßnahmenpaket zur langfristigen Etablierung des Betriebes am Standort und in der Branche:**

Die Umsetzung dieser Ziele bedeutet die Einbeziehung der heute noch nicht genutzten Gebäudekörper des historischen Mühlengebäudes und der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Wagenremise.

## 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

### Allgemeine Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Kalchreuth. Geografisch liegt der Geltungsbereich näher zu den Gemeinden Kleinsendelbach und Dormitz sowie zu Neunkirchen am Brand und Unterschöllnbach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Minderleinsmühle“ umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Kalchreuth:

- Flurstück mit Flur-Nr. 1693 (östliche Teilfläche)
- Flurstück mit Flur-Nr. 1693/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 1694
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695/1
- Flurstück mit Flur-Nr. 1696
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 1699
- Flurstück mit Flur-Nr. 1702/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 1705/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 1708/2 (östliche Teilfläche, Bachgrundstück)

**Sowie die ehemals zum Gemarkungsbereich Unterschöllnbach gehörenden Flurstücke:**

- Flurstück mit Flur-Nr. 221
- Flurstück mit Flur-Nr. 222
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/7
- Flurstück mit Flur-Nr. 226
- Flurstück mit Flur-Nr. 226/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 227
- Flurstück mit Flur-Nr. 228
- Flurstück mit Flur-Nr. 228/2

Die Rechtsanordnung zur Veränderung der Gemeindegrenze Kalchreuth / Unterschöllnbach wurde erlassen und am 15. Februar mit Wirkung zum 1. März 2024 erlassen.

### Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt südlich der Schwabach und nördlich der Kreisstraße ERH 33.

Der Geltungsbereich ist ebenflächig. Der größte Höhenunterschied im Geltungsbereich beträgt maximal 2m.

Das Betriebsgrundstück ist über 2 historisch vorhandene 2 Anbindungen an die ERH 33 verkehrstechnisch erschlossen.

Die Anbindungen an die ERH 33 sind heute und auch in Zukunft ausreichend bemessen, um den Betriebsverkehr abzuwickeln.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

#### **Gesetzliche Grundlagen:**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018
- Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen.
- Der dafür erforderliche Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.
- Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 8 und § 30 BauGB aufgestellt.
- Für den Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Minderleinsmühle Immobilien GmbH & Co.KG geschlossen.
- Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP**

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 16.05.2023, sind für die vorliegende Planung zu beachten:

1.1.3 Ressourcen schonen, durch Inanspruchnahme von Flächen mit Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen;

1.2.2 Abwanderung verhindern und Verdrängung zu vermeiden durch Schaffung und Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen;

3.3 Vermeidung der Zersiedelung, Anbindegebot - Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen mit Ausnahme großflächiger Betriebe mit einer Mindestgröße von 3ha.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden;

5.4.2 Wald- und Waldfunktionen sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden;

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### **Regionalplan Planungsverband Region Nürnberg**

Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit e

Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.

#### **4. Begründung der Standortwahl / Alternativenprüfung**

**Durch die „Minderleinsmühle“ wurden Alternativen zur vorgesehenen Erweiterung der Produktionslinien am Standort geprüft.**

- **Eine Verdichtung der Produktionslinien am Standort ist nicht mehr möglich.** Diese Ressourcen wurden in den letzten Jahren bereits ausgeschöpft. Ebenso wurden im Bereich höherer Hallenteile bereits Zwischenebenen eingebaut, sodass auch in vertikaler Richtung keine Verdichtung mehr möglich ist. Derzeit für die Produktion nicht genutzte Gebäude wie das historische Mühlegebäude und die Wagenremise können aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und der Belange des Denkmalschutzes nicht einbezogen werden.

**Somit verbliebe nur die Möglichkeit zur Auslagerung von Produkten oder Vorgängen.**

- Eine Auslagerung von Produktionslinien wäre nur mit erheblichem Aufwand möglich, da die für die Produktion benötigten Rohstoffe im Regelfall nicht nur einer Produktionslinie zuzuordnen sind und somit für viele Rohstoffe eine mehrfache Lagerhaltung erforderlich werden würde.
- Zudem sind die Produktionslinien nicht mit einem zeitlich unbefristet durchgängigen Produkt belegt, sondern mit Produkten nach wechselnden Anforderungen.
- Die Fertigprodukte und Zwischenprodukte werden zum Teil auf Grund der Saisonalität längere Zeit zwischengelagert. Eine Auslagerung wäre mit einem erheblichen logistischen Aufwand verbunden.
- Aufgrund der individuellen Rohstoffzusammensetzung und Verarbeitungstechnologien aus wirtschaftlichen und qualitätsrelevanten Gründen / Erfahrungen allerdings nicht sinnvoll.
- Aufgrund der hohen Artikelvielfalt, begründet durch relativ kleinen Absatzmengen / Stück ist das Unternehmenskonzept sehr synergiebegründet. Eine Aufspaltung würde entsprechend einen unverhältnismäßig hohen Infrastrukturaufwand und Lageraufwand durch notwendige Doppelungen bedingen.
- Dies vor dem Hintergrund notwendiger Preisanpassungen. Die Süßwarenprodukte der Minderleinsmühle sind immer mehr unter Kostendruck geraten, die nur durch eine erhöhte Produktivität – Inline-Produktion / Automatisierung – aufgefangen werden können, die längere Produktionslinien bedürfen. Schon alleine aus dieser Entwicklung heraus führt dies zu einem erhöhten Flächenbedarf.
- Dies spiegelt sich auch in den zunehmenden hygienischen Anforderungen an Lebensmittelbetriebe wider, da Verpackungsbereiche von Produktionsbereichen zunehmend getrennt werden sollen/müssen. Eine Anforderung, die die heutigen „Verschachtelungen“ in den Produktionslinien noch nicht entsprechen.
- Dies begründet sich in der großen Artikelanzahl und dementsprechend notwendigen Flexibilisierung der Anlagen. Im Gegensatz zu klassisch industrieller Fertigung (1 Linie / Produkt) ist die Fertigung eher flexibel, handwerklich geprägt.

#### **5. Planungsinhalt**

Die Gemeinde Kalchreuth verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (16.02.2006).

Der Markt Eckental verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth stellt für die Gemeindeflächen die innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegen „Flächen für die Landwirtschaft (Acker)“ dar.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Eckental stellt für die Gemeindeflächen die innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegen „Flächen für die Landwirtschaft, bzw. Wald und Auwald“ dar.

Die Darstellungen für die Umgliederungsflächen gelten zunächst auch nach der erfolgten Umgliederung weiter.

Planungsinhalt ist einerseits die Erweiterung des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes um die Umgliederungsflächen gemäß Rechtsanordnung zur Veränderung der Gemeindegrenze Kalchreuth / Unterschöllnbach die mit Wirkung zum 1. März 2024 erlassen wurde.

Planungsinhalt ist andererseits die Schaffung der Rechtsgrundlage für die Ausstellung des Bebauungsplanes Minderleinsmühle.

Die Aufnahme der Fläche für das geplante Vorhaben in den Flächennutzungsplan stellt die Voraussetzung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Minderleinsmühle" dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Planfassung von 2006) ist für den überplanten Bereich keine bauliche Nutzung vorgesehen.

Im Zuge der Planänderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird für das konkreten Vorhaben als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel“ dargestellt.

## 6. Erschließung

Die heute vorhandene Bebauung der Minderleinsmühle, bestehend aus Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich genutzten Gebäudes ist mit den erforderlichen Medien erschlossen.

Die vorhandenen Erschließungen wurden in der Vergangenheit zum Teil durch Sondervereinbarungen des Eigentümers oder seiner Rechtsvorgänger in eigener Initiative hergestellt.

Im Einzelnen ist die Erschließung wie folgt ausgeführt bzw. vorgesehen:

### **SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG**

Der Geltungsbereich liegt im Satzungsgebiet der Gemeinde Kalchreuth.

Bedingt durch die topografische bzw. der geografischen Lage konnte unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kein Anschluss an die Entwässerungsanlagen der Gemeinde Kalchreuth erfolgen. Die Gemeinde Kalchreuth hat vor diesem Hintergrund die Minderleinsmühle vom satzungsgemäßen Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindlichen Anlagen befreit.

Die Minderleinsmühle hat aus diesem Grund eine vertragliche Vereinbarung mit dem „Abwasserverband Schwabachtal“ zur Einleitung von Abwasser in den Hauptsammler des Abwasserverband Schwabachtal geschlossen. Die Minderleinsmühle hat sich verpflichtet, das gesamte auf seinem Grundstück anfallende Schmutzwasser einzuleiten.

**Die Erschließung ist hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung gesichert.**

## **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Der Minderleinsmühle wurde somit am 23. November 2000 die Erlaubnis erteilt, in 4 Einleitstellen insgesamt 175 l/s Niederschlagswasser einzuleiten.

**Die Erschließung ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert**

## **TRINKWASSERVERSORGUNG**

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Gebäude erfolgt über einen Anschluss an das Erschließungssystem des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schwabachgruppe, Rathausplatz 1, 90542 Eckental des Marktes Eckental.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung hat die „Minderleinsmühle“ eine „Sondereinbarung über die Wasserversorgung“ mit dem „Zweckverband“ geschlossen.

Die Sondereinbarung liegt der Begründung als Anlage bei. Die Sondereinbarung wird auf die zukünftigen Gebäude ausgeweitet.

Obwohl die örtliche Zuständigkeit des „Zweckverbandes“ nicht gegeben ist, ist die Erschließung mit Trinkwasser durch die Sondereinbarung sichergestellt.

**Die Erschließung ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert.**

## **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserversorgung ist auch nach Durchführung des Vorhabens sichergestellt.

Die Minderleinsmühle betreibt im Verlauf der Schwabach eine Turbinenanlage.

Vor der Turbinenanlage befindet sich eine Wehranlage mit Wasseraufstau. Der Wasseraufstau ist dauerhaft und bleibt auch für Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Turbinenanlage konstant.

Oberhalb der Wehranlage befindet sich ein Staubereich mit einer Länge von ca. 250 m. In diesem Staubereich werden ca. 1.000 m<sup>3</sup> Bachwasser angestaut. (Der Bachquerschnitt wurde vermessen. Die Staumenge wurde ermittelt.)

Die Abflusswerte der Schwabach MNQ-Sommer und MNQ-Winter sind ausreichend, um die Funktion des Baches aufrecht zu halten. Der Aufstau muss nicht aufgegeben werden.

## **ELEKTROVERSORGUNG**

**Die Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie gesichert.**

Die Versorgung der bestehenden Gebäude erfolgt über das Versorgungsnetz der N-ERGIE GmbH.

## **TELEKOMMUNIKATION**

**Die Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung mit Kommunikationsmedien gesichert.**

Der bestehende Betrieb ist somit heute bereits mit allen erforderlichen Medien ausreichend versorgt. Eine Bedarfserhöhung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden

## **7. Immissionsschutz**

## **8. Denkmalschutz**

Das Ensemble der Minderleinsmühle ist unter der Nummer **D-5-72-137-12** in die Denkmalschutzliste des Landkreises Erlangen-Höchstadt eingetragen.

Minderleinsmühle; Schwabach; Minderleinsmühle 2; Minderleinsmühle 1. Mühlenanwesen, sog. Minderleinsmühle, Erstnennung 13. Jh., weitgehender Wiederaufbau nach Brand 1910: Kunstmühle, stattlicher, dreigeschossiger Massivbau mit

Mansarddach, Fachwerk-Zwerchhaus mit Halbwalmdach und stehenden Satteldachgauben, Gesims- und Lisenengliederung, bez. 1910; Wohnhaus, zweigeschossiger Gruppenbau auf L-förmiger Grundlinie, Westflügel mit Halbwalmdach, Ostflügel mit Walmdach, mit Loggien, Eckerker und halbrundem Fassadenerker mit Austritt, im Zwickel runder Treppenhausturm mit Zeltdach und Sandsteinportal, davor Terrasse mit Sandsteinbalustrade, barockisierender Jugendstil von Wolfgang Kratzer, bez. 1911; Nebengebäude, ehem. Stall, zweigeschossiger, langgestreckter Sandsteinquaderbau mit Satteldach und hölzernem Dachreiter mit Zeltdach, bez. 1853, Neubau bez. 1910, Erweiterung bez. 1932; Scheune, Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, bez. 1889. Nachqualifiziert,

Die Eintragungen zur Liste beziehen sich auf die Gebäude der historischen Mühlenhofstelle und des Solitärs Minderleinsmühle 2.

## 9. Grünordnung und Eingriffsregelung

Im Rahmen der aktuellen Planung sind folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen, die den Übergang des Geltungsbereiches zum angrenzenden Außenbereich im Norden, Osten und Westen gestalten:

- Der Auwaldsaum entlang der Südseite des Mühlbaches soll durchgängig erhalten und ergänzt werden. Hierzu erfolgen ergänzende Pflanzungen standortgerechter Laubbaumarten der Auwälder wie Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme.
- Der Grundstückstreifen zwischen der Nordfassade der Gebäude und dem Auwaldsaum ist als beruhigter Bereich auszubilden. Insbesondere sollen in diesem Bereich keine Fahrverkehrsbewegungen und sonstige Transportvorgänge stattfinden. Auf die Anordnung von Fenster, Türen und Tore ist zu verzichten. Ebenso sollen in diesem Bereich keine Außenbeleuchtungen angebracht werden.
- Zwischen der gewerblich genutzten Fläche südlich der Gebäude und dem vorhandenen Radweg soll durch Anlage eines Streifens mit Büschen, Bäumen und Sträuchern eine Grünbarriere entstehen. Es erfolgt eine drei- bis fünfreihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Wildsträuchern
- Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen soll auf Pflanzgebote verzichtet werden, um keine ungewollten Hindernisse zu schaffen.

Der verbleibende Eingriff soll durch gesonderte Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Hierzu wurden für frühere Hallenneubauten und die Anlage Parkplätze bereits Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstücken 1706 (Gemarkung Kalchreuth) im Rahmen von Landschaftspflegerischen Begleitplänen festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst Teilflächen des Flurstücks 807 Gemeinde Dormitz und des Flurstücks 1704/2 Gemeinde Kalchreuth. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 1562 qm. Die Fläche ist im Eigentum des Bauherrn.

Das östlich anschließende Grundstück mit der Flurnummer 1704/2 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft „Grünland“ dargestellt.

Die benannten Grundstücke grenzen direkt an die Schwabach an.

Südlich des südlichen Armes der Schwabach grenzt eine geschlossene Waldfläche mit einer Ausdehnung von ca. 500m OW und 200m NS an. Die Waldfläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalchreuth als „Wald mit besonderer Bedeutung – Erholungswald – Klimaschutzwald“ dargestellt.

Ziel ist es an den Waldbereich in nördlicher Richtung jenseits der Schwabach das Ausgleichsäquivalent anzugliedern und abgestimmt auf die Lage im Überschwemmungsgebiet der Schwabach einen Hartholzauwald zu entwickeln.

## 10. Artenschutzprüfung

Im Rahmen der geplanten Hallenerweiterung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben berührt werden könnten. Auf Grund des vorgegebenen Zeitrahmens erfolgt die saP als worst-case-Prüfung. Das betroffene Gebiet wurde am 14.12.2023 hinsichtlich möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel untersucht.

### Fledermäuse

Auf Grund der Datenlage sind mindestens 12 Fledermausarten in der Umgebung des Eingriffsgebiets nachgewiesen und müssen als „von der Maßnahme betroffen“ angesehen werden. Alle diese Arten nutzen über das Jahr Strukturen an Bäumen (Höhlungen, Stammrisse, Rindentaschen etc.).

### Vögel

Die Entnahme von Höhlenbäumen betrifft auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel. Betroffen von den geplanten Maßnahmen ist das Schädigungsverbot von Lebensstätten (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie das Störungsverbot (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten).

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 Maßnahmen am Baumbestand (Kroneneinkürzungen und Rodungen) sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. November durchzuführen um mögliche Sommerbestände (auch Fortpflanzungsquartiere) und winterschlafende Fledermäuse nicht zu gefährden.
- V2 Ökologisch relevante Bäume sind im Vorfeld der Maßnahme zu kennzeichnen. Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse dürfen nicht einfach gelegt werden, sondern müssen schrittweise abgebaut werden. Stammstücke mit Höhlungen sind unter Erhalt der Höhlung herauszutrennen und müssen abgeseilt werden. Bei der Bearbeitung potenzieller Habitatbäume soll eine qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Begleitung der Maßnahme anwesend sein. Die Fachperson untersucht die abgesetzten relevanten Stamm- und Astteile auf Besatz, sichert eventuell aufgefundene Fledermäuse, untersucht diese auf Verletzungen und setzt die Tiere dann in zuvor verhängte Kästen um.
- V3 Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September). Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen kann dadurch vermieden werden. Rodung und Rückschnitt von Gehölzen ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen, um die Schutzzeiten für Vögel zu gewährleisten, siehe aber V1 (Fledermäuse: Maßnahmen am Baumbestand nur vom 1.10. bis 1.11.).

### CEF-Maßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

#### CEF1

Im umgebenden Baumbestand sind im Frühjahr vor der Maßnahme mindestens 5 Rundhöhlen (z.B. Schwegler 2FN), 5 Flachkästen und 5 Giebelkästen mit Fledermauseinflug zu installieren. Dies erfolgt zusammen mit einer qualifizierten Fachperson.

#### CEF2

Installation von drei für Kleinspechte geeigneten Nistkästen (mindestens 1 Bruthöhle und 2 Schlafhöhlen). Maße: Einflugloch: 45 mm, Höhe Einflugloch: 20mm, Brutinnenraum: B100mm x T150mm. Als Mindesthöhe für die künstlichen Höhlen werden 3 m empfohlen. Die Kästen sind außerhalb der Brutzeit mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern). Die Verhängung und Pflege ist von Fachpersonal durchzuführen.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### 1.1 Anlass und Aufgabe

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes auf Mensch und Umwelt frühzeitig untersucht werden.

#### 1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Um die Entwicklung der Minderleinsmühle langfristig zu sichern und der Minderleinsmühle eine Perspektive zum Verbleib am Standort zu bieten, hat die Gemeinde Kalchreuth auf Antrag der Minderleinsmühle beschlossen, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Rahmenbedingungen für die zukünftige Betriebsentwicklung zu schaffen.

#### 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch die Tatsache, dass es sich bei der Minderleinsmühle um eine historisch gewachsene bestehende Betriebsstätte handelt, ist die Untersuchung abweichender Standorte immer mit der Weitgehenden Betriebsaufgabe am Standort verbunden, und somit keine wirkliche Alternative.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### 2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich, um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können.

#### 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

#### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

### **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

### **4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### 4.1 Mensch

#### 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

#### 4.3 Boden

#### 4.4 Wasser

#### 4.5 Klima/Luft

#### 4.6 Landschaft

4.7 Fläche

4.8 Kultur- und Sachgüter

4.9 Wechselwirkungen

**5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

**6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

**7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

**8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**